



CITTÀ DI  
CASTELFRANCO  
EMILIA

**SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO**

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - PUA - URBANIZZAZIONI**

Piazza della Vittoria, n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Modena)

Tel. 059/959211 – Fax 059/920560 – C.F. 00172960361

Sede distaccata: Via Circondaria Nord n.126/b

PEC: [comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it)

---

Prot. n. 53012/2017

## **Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Forte Urbano”**

**(Ambito AND n° 29)**

**ISTRUTTORIA TECNICA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO FINALIZZATA AL DEPOSITO**

---

Dirigente: **Arch. Bruno MARINO** - Tel. 059/959283 - Fax 059/959284 - Email: [marino.bruno@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:marino.bruno@comune.castelfranco-emilia.mo.it)

Responsabile Servizio: **Arch. Valeria VENTURA** - Tel. 059/959349 - Email: [ventura.valeria@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:ventura.valeria@comune.castelfranco-emilia.mo.it)

Mittente: **Arch. Claudia STANZANI** - Tel. 059/959362 - Email: [stanzani.claudia@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:stanzani.claudia@comune.castelfranco-emilia.mo.it)

**Info e appuntamenti: Segreteria Unica – Gestione appuntamenti – Tel. 059/959359 (LUN → VEN | Dalle ore 10.00 alle ore 11.00)**



## Premessa

Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 107 del 25/05/2016 i soggetti sotto elencati, in qualità di proprietari dell'area oggetto di intervento, sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Forte Urbano" relativo a una porzione dell'ambito AND n° 29:

- BELLEI Marco, nato a Modena il 29/07/1956 e residente a Modena in via Villa d'Oro, 31/9 - C.F. BLLMRC56L29F257L;
- BONFIGLIOLI Enrico, nato a Modena il 26/04/1977 e residente a Modena in viale Leonardo da Vinci, 99 – C.F. BNFNRC77D26F257Z;
- BONFIGLIOLI Marco, nato a Modena il 23/12/1975 e residente a Modena in via Tignale del Garda, 49 – C.F. BNFMRC75T23F257V;
- BONFIGLIOLI Simonetta, nata a Castelfranco Emilia il 28/06/1942 e residente a Modena in via Codroipo, 22 – C.F. BNFSNT42H68C107Z;
- MANDARINI Luciana, nata a Carpi il 02/06/1949 e residente a Modena in via Leonardo da Vinci, 99 – C.F. MNDLCN49H42B819X;
- PERTEC srl, con sede a Modena in strada Gherbella 191 – C.F. / P.IVA 02486670363 – nella persona del sig. Perati Umberto, nato a Modena il 06/01/1969, in qualità di Legale Rappresentante;
- SOLIERI Gloria, nata a Modena il 04/05/1971 e residente a Modena in via Pelusia, 32/b – C.F. SLRGLR71E44F257A;
- SOLIERI Matteo, nato a Modena il 27/03/1970 ed residente a Giustino (TN) in via della Splazz La, 7 – C.F. SLRMTT70C27F257T;
- SOLIERI Lazzaro, nato a Bomporto il 03/02/1940 ed residente a Modena in via Codroipo, 22 – C.F. SLRLZR40B03A959P;

Fra i richiedenti autorizzati alla presentazione del PUA vi è anche la società promissaria acquirente delle aree oggetto di PUA:

- PRO.ER.RE srl, con sede a Muccia (MC) in via Aldo Moro, 6 – C.F. / P.IVA 01916230436 – nella persona del sig. Crucianelli Enrico, nato a Macerata il 30/06/1976, in qualità di Legale Rappresentante;

L'area oggetto del PUA è ubicata nel Capoluogo, a ovest del centro abitato, a Nord di Via Emilia Ovest ed è identificata catastalmente al Foglio 50 mappali 164, 165, 393 e 394.

L'area individuata risulta conforme al perimetro dell'ambito AN 29 inserito nella Seconda Variante al Piano Operativo Comunale approvata con Deliberazione di C.C. n° 59 del 28/03/2014.

L'attuazione del PUA interesserà anche aree di proprietà comunale fuori comparto (parte del mappale 396 del Foglio 50 e la sede stradale dell'attuale Via Emilia Ovest prospiciente l'area di intervento) per la realizzazione di parte della rotatoria funzionale per l'accesso all'ambito.

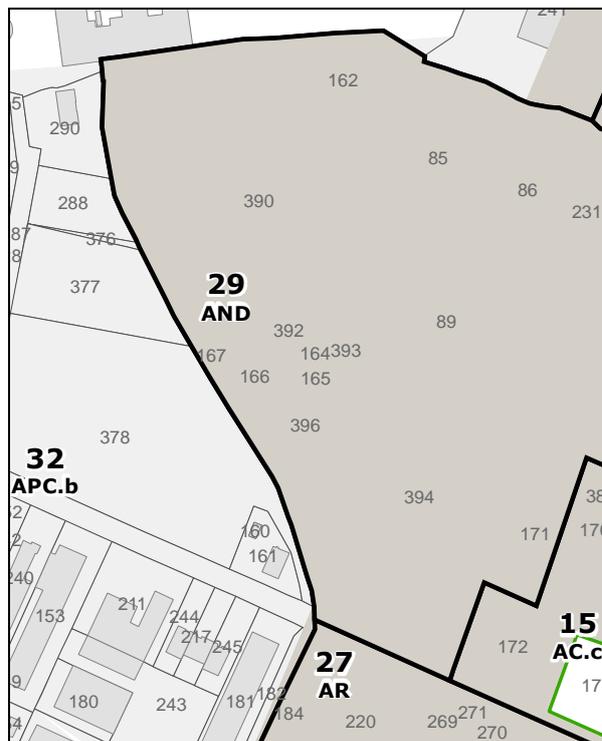
Il mappale 396 è stato ceduto all'amministrazione comunale contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica preliminare all'approvazione del POC, come previsto fra gli obblighi assunti dal soggetto attuatore. Pertanto il soggetto attuatore, così come stabilito dalla convenzione urbanistica preliminare stipulata in data 10/02/2014, è autorizzato ad intervenire su tale mappale di proprietà comunale.

Si precisa che un'ulteriore area di proprietà pubblica esterna al perimetro di PUA è oggetto di intervento per la realizzazione delle dotazioni collettive compensative previste ai sensi della convenzione preliminare al POC, stipulata in data 19 marzo 2013, Rep. 11 fra i soggetti attuatori e il Comune di Castelfranco Emilia. Il progetto del presente PUA deve armonizzarsi con dette opere pubbliche, con particolare riferimento alla viabilità e ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclabili e alle aree di verde attrezzato.

Figura 1 - Stralcio della scheda grafica d'ambito del POC 2



Figura 2 – Stralcio di mappa catastale – in giallo le aree di proprietà privata oggetto di PUA, in arancio le aree pubbliche per le opere fuori comparto



In data 10/05/2017 assunta al prot. 21429 è pervenuta l'istanza di approvazione del PUA corredata dal relativo progetto urbanistico.

In data 21/09/2017 con prot. 41392/2017, l'ufficio scrivente trasmetteva al tecnico incaricato dalla proprietà l'istruttoria prot. 41389/2017 relativa agli elaborati presentati, con richiesta di integrazione e aggiornamento dei medesimi e conseguente sospensione dei termini per l'approvazione del Piano.

In data 25/10/2017 assunta ai prot. 47308/2017, 47311/2017, 47313/2017, 47321/2017, 47322/2017, 47323/2017, 47325/2017, sono pervenute le integrazioni richieste.

La documentazione tecnica del PUA risulta ad oggi così costituita:

- Tav.1 – Inquadramento Urbanistico (elaborato non variato prot. 19532/2017)
- Tav.2 – Rilievo Planoaltimetrico su base catastale (prot.47321/2017)
- Tav. 2.1 – Sezioni ambientali con profili stato attuale e modificato (prot.47321/2017)
- Tav.3 - Documentazione Catastale e schema di frazionamento (prot.47321/2017)
- Tav. 3.1 - Aree pubbliche e private (da cedere e già cedute) (prot.47321/2017)
- Tav.4 - Rilievo fotografico (elaborato non variato prot. 19532/2017)
- Tav.5 – Relazione Tecnica Illustrativa (prot.47325/2017)
- Tav.6 – Planimetria assetto urbanistico (prot.47322/2017)

- tav. 6.1 verifica parcheggi pubblici e pertinenziali (prot.47321/2017)
- Tav.6.2 – Planimetria generale d'intervento di progetto - segnaletica stradale (prot.47321/2017)
- Studio dei flussi di traffico e dimensionamento rotatoria (prot.47313/2017)
- Tav.6.3 - Sezioni tipo e profili di progetto (prot.47321/2017)
- Tav.6.4 – Rendering Tridimensionali (prot.47322/2017)
- Tav.6.5 - Tavola dei vincoli (prot.47322/2017)
- Scheda dei vincoli (elaborato non variato prot. 19551/2017)
- Valutazione previsionale di clima acustico (prot.47308/2017)
- Relazione geologica e modellazione sismica (elaborato non variato prot. 19555/2017) e relativa integrazione (prot.47313/2017);
- Relazione preliminare sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e alternative (prot.47325/2017)
- Dichiarazione di esenzione dalle procedure di valutazione ambientale (prot.47325/2017)
- Norme tecniche di attuazione (prot.47313/2017)
- Schema di convenzione urbanistica (prot.47325/2017)

#### Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione

- Tav.7 – Opere di Urbanizzazione Primaria - Sottoservizi: Distribuzione elettrica (prot.47323/2017)
- Tav.8 – Opere di Urbanizzazione Primaria -Sottoservizi: Fognature bianche e nere (prot.47323/2017)
- Tav.9 – Opere di Urbanizzazione Primaria -Sottoservizi: Distribuzione gas-Distribuzione rete idrica (prot.47323/2017)
- Tav.10 – Opere di Urbanizzazione Primaria -Sottoservizi: Illuminazione pubblica (prot.47323/2017)
- Relazione idraulica (elaborato non variato prot. 19561/2017)

Si procede quindi al controllo delle nuove tavole integrate che vengono controllate al fine di verificarne la conformità ai sensi dei contenuti minimi di cui all'art. 7.13.3 del RUE e di quanto richiesto con l'istruttoria prot. 41389/2017.

#### **Controllo formale della documentazione**

In relazione ai documenti presentati si rileva che mancano tuttora le **dichiarazioni sostitutive di atto notorio** delle proprietà relative alla disponibilità delle aree oggetto dell'intervento.

#### **Elaborati - Controllo di conformità**

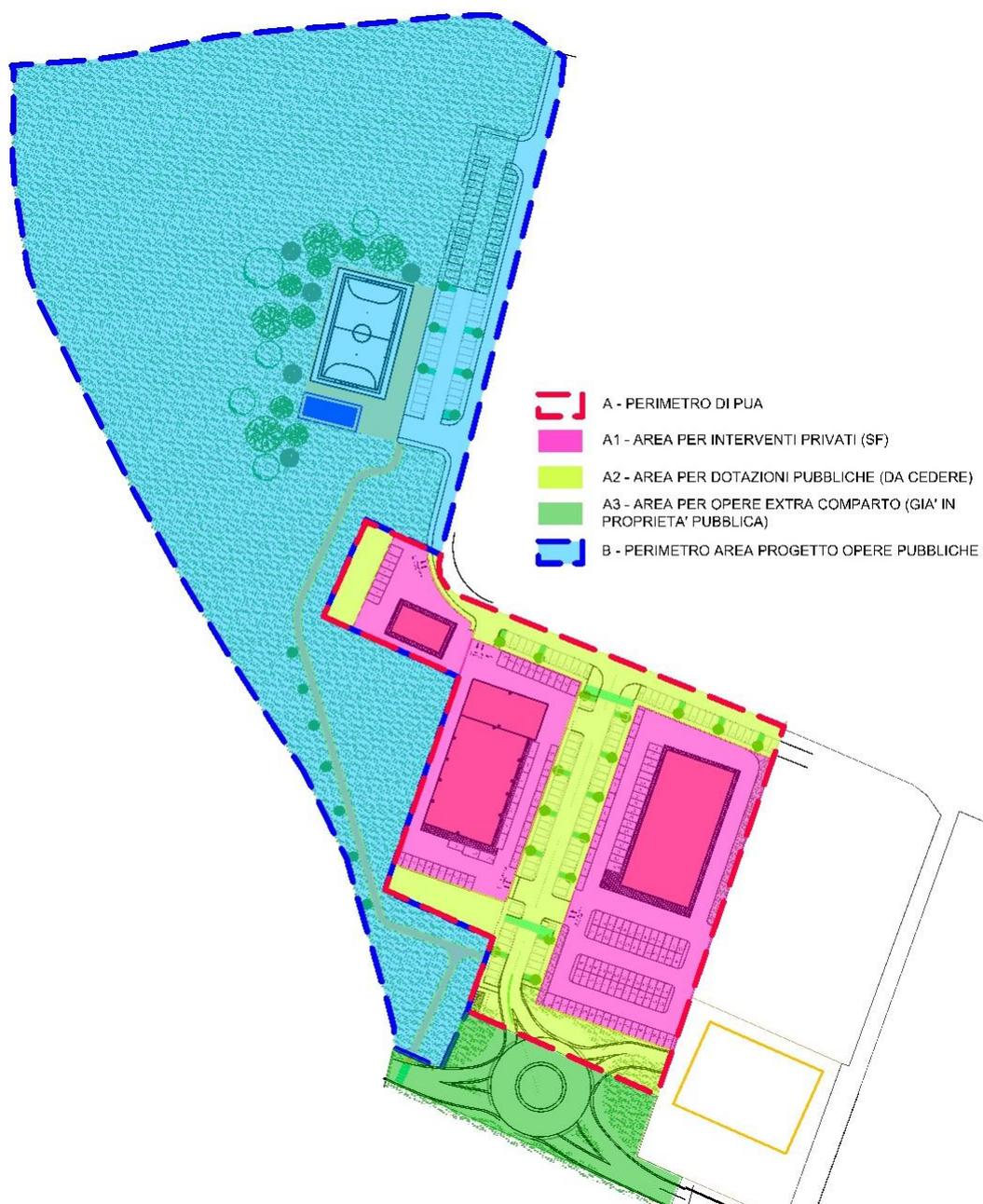
- Si rileva che permangono **incongruenze fra l'elenco elaborati** riportato nelle Norme Tecniche e nella Convenzione e gli elaborati effettivamente presentati, nello specifico:
  - la Tav. 1 “Inquadramento Urbanistico” viene inserita nell'elenco elaborati di NTA e Convenzione con il nome “Aree di intervento – base catastale”;
  - negli elenchi elaborati di NTA e Convenzione non sono riportati la “Relazione preliminare sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e alternative” e la “Dichiarazione di esenzione dalle procedure di valutazione ambientale”;
  - deve essere specificato che la relazione geologica è costituita dall'elaborato *Relazione geologica e modellazione sismica* e dalla relativa *Integrazione*;

- **In generale, si rileva che gli elaborati NON riportano correttamente l'individuazione dei perimetri relativi alle diverse aree di intervento:**

- area A: perimetro del PUA, costituito da interventi privati (A1), opere pubbliche (A2) e opere pubbliche funzionali al PUA da realizzarsi esternamente al perimetro di PUA(A3). Queste aree sono oggetto della progettazione del presente PUA.
- area B: area esterna al perimetro di PUA oggetto di intervento per la realizzazione delle dotazioni collettive compensative previste ai sensi della convenzione preliminare al POC, stipulata in data 19 marzo 2013, Rep. 11. Queste aree sono oggetto di uno specifico progetto di opere pubbliche.

Gli elaborati grafici di PUA dovranno conformarsi a quanto rappresentato nella figura 3 seguente, in modo che sia chiaro quali opere/interventi sono oggetto e/o funzionali del presente PUA.

**Analogamente, le NTA e la Convenzione preliminare dovranno fare riferimento a tali perimetrazioni.**



*Figura 3 – esemplificazione dei perimetri di riferimento per il PUA e per le aree esterne destinate ad opere pubbliche funzionali alla sua attuazione*

- *Tav.2 – Rilievo Planoaltimetrico su base catastale:* l'elaborato è stato integrato con il **rilievo del verde** esistente da cui si evince che le alberature presenti in fregio a via Emilia Ovest dovranno essere abbattute per consentire la realizzazione della rotatoria di accesso al comparto; essendo la via Emilia in questo tratto sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004, sarà necessario ottenere il **parere preventivo della competente Soprintendenza** per l'abbattimento delle alberature incompatibili con il previsto progetto; la tavola è tuttora carente delle quote planimetriche. Non è chiaro se le altre alberature esistenti, qualora compatibili con il progetto, verranno mantenute o meno; si rileva che le alberature in fregio alla via Emilia sono tigli e non pioppi;
- *tav.3.1 - Aree pubbliche e private (da cedere e già cedute)-* come richiesto, è stato introdotto questo elaborato atto a rappresentare le aree oggetto di cessione;
- *tav.5 – Relazione Tecnica Illustrativa:* la relazione è stata integrata con una tabella riportante i dati di progetto, con la quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico e con il crono programma delle attività. Manca tuttora un **computo metrico di massima** relativo alle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e delle dotazioni previste, indispensabile per quantificare l'importo della fidejussione da fornire contestualmente alla stipula della convenzione; si richiede nuovamente di specificare anche il **numero di addetti insediabili** (operatori delle attività commerciali);
- *Tav.6 – Planimetria assetto urbanistico:* come richiesto, sono state risolte le incongruenze della legenda; si ricorda che il verde pubblico previsto in cessione dovrà essere piantumato in conformità a quanto previsto dal RUE e dal Regolamento del verde, così come indicato nelle NTA e in convenzione; nella tavola sono stati eliminati i riferimenti ai quantitativi di P1 in progetto, sarebbe opportuno, al fine di un'agevole identificazione delle dotazioni minime richieste, lasciare il riepilogo delle dotazioni in progetto;
- *Tav.6.3 - Sezioni tipo e profili di progetto:* Si precisa che le ipotesi progettuali relative alle strutture sportive contenute nella Tav.6.3 del PUA sono meramente indicative e non vincolanti in quanto il progetto dell'opera pubblica sarà definito con specifico progetto esecutivo da approvarsi da parte della Giunta Comunale;
- *Tav.6.4 - Rendering* Tridimensionali: la tavola è stata sostituita ma non è rappresentativa del progetto aggiornato; si rende utile un adeguamento dell'elaborato in coerenza con la soluzione progettuale prescelta;
- *Tav.6.5 – Tavola dei vincoli:* la tavola riporta gli stralci del PSC e il rimando alla Normativa corrispondente alle tutele; è necessario **integrarla con le tutele relative alla via Emilia** (si veda il paragrafo seguente *Vincoli e Tutele*) :
  - fascia di rispetto archeologico della via Emilia per effetto della tutela ope legis ai sensi dell'art.142 Dlgs 42/2004 e s.m.i (Art. 41A, comma 5 del PTCP);
  - tutela bene culturale della via Emilia per effetto di vincolo diretto ai sensi art.12 del Dlgs 42/2004 e s.m.i.;
- *Norme tecniche di attuazione:* le **NTA** sono state aggiornate sulla base delle indicazioni proposte; tuttavia permangono alcune imprecisioni da correggere:
  - l'indice non è stato aggiornato;
  - all'art. 1 comma 4 deve essere indicata la tavola di riferimento (Tav. 3);
  - l'art. 4 comma 2 deve essere modificato esplicitando i **riferimenti corretti alle aree di intervento** in conformità con quanto indicato nella presente istruttoria: *“L'area oggetto di PUA è identificata catastalmente al Foglio 50, mappali 164, 165, 393 e 394 (aree A1 e A2); l'intervento avrà ad oggetto anche aree esterne al perimetro di PUA, necessarie per la realizzazione di opere ad esso funzionali, costituite da una porzione della rotatoria di accesso all'area commerciale (area A3). Tali aree aggiuntive coincidono con una parte del mappale 396*

*del Foglio 50 e con la sede stradale dell'attuale via Emilia Ovest prospiciente all'area di intervento.*"

- l'art. 4 comma 5 deve essere modificato esplicitando i **riferimenti corretti alle aree di intervento** in conformità con quanto indicato nella presente istruttoria: *"La tavola 6 rappresenta inoltre l'area esterna al perimetro di PUA (area B) oggetto di intervento per la realizzazione delle dotazioni collettive compensative previste ai sensi della convenzione preliminare al POC, stipulata in data 19 marzo 2013, Rep. 11. Il progetto del presente PUA deve armonizzarsi con dette opere pubbliche, con particolare riferimento alla viabilità e ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclabili e alle aree di verde attrezzato."*
- L'art. 9 deve indicare fra i PARAMETRI da PSC/POC e RUE anche la SV massima prevista e fra i PARAMETRI di PROGETTO deve essere specificata la SV per usi alimentari e quella per usi non alimentari;
- Si segnala che il **quantitativo di verde da monetizzare indicato nell'art. 9 non è corretto**, si vedano i calcoli nel successivo paragrafo "Verifica parametri urbanistico – edilizi" per renderli coerenti;
- Si chiede di completare l'art. 9 con la **tabella relativa alle verifiche dimensionali**;
- L'art. 11 comma 3:
  - *"Le aree destinate a spazi pubblici, individuate nella tavola 6 – Planimetria Assetto Urbanistico - corrispondente in legenda "al perimetro identificato dal colore blu – Perimetro Aree oggetto d'intervento come da convenzione preliminare" sono cedute all'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della convenzione di PUA"*

deve essere corretto come segue:

- *"Le aree destinate a spazi pubblici, individuate nella tavola 3 – Aree pubbliche e private (da cedere e già cedute) - corrispondenti in legenda a "verde pubblico (aree da cedere) e strade e marciapiedi (aree da cedere)" e individuate inoltre in tavola 6 - Planimetria Assetto Urbanistico - corrispondenti in legenda alle aree A2 e A3, sono cedute alla Amministrazione Comunale a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della convenzione di PUA."*
- **Schema di convenzione urbanistica: lo schema di convenzione** è stato aggiornato sulla base delle indicazioni proposte; tuttavia permangono alcune imprecisioni da correggere:
  - all'art.1, nella tabella relativa ai parametri, deve essere aggiornata la **quantità di dotazioni prevista**, complessiva e di dettaglio, riferendola anche all'uso U.7; di conseguenza deve essere rideterminato il **quantitativo di verde da monetizzare** (si vedano i conteggi nel successivo paragrafo "Verifica parametri urbanistico – edilizi"); si chiede inoltre di indicare anche la superficie d'ambito derivata da rilievo, così da verificare il conteggio delle aree di cessione e della superficie fondiaria;
  - l'art. 3, al fine di recepire le prescrizioni indicate dalla Giunta Comunale nella delibera di autorizzazione alla presentazione del PUA ed alla luce dei tempi fissati nella Convenzione preliminare al POC per la realizzazione delle dotazioni sportive pubbliche, deve essere corretto come di seguito: *"La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione. Tutti i lavori relativi alla realizzazione delle opere dovranno essere terminati entro 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo permesso";*
  - Nell'art. 8.1, comma c *"a seguito del collaudo il soggetto attuatore si obbliga anche a garantire l'attecchimento delle piante e degli arbusti, fornendo fideiussoria biennale di importo..."* manca la parola **polizza**: *"a seguito del collaudo il soggetto attuatore si obbliga anche a garantire l'attecchimento delle piante e degli arbusti, fornendo **polizza** fideiussoria biennale di importo..."*;

Elaborati costituenti lo studio della sostenibilità ambientale e territoriale:

- *Relazione geologica e modellazione sismica*: è stata prodotta una integrazione alla relazione geologica contenente i riferimenti alla pianificazione comunale;
- È stata prodotta la Relazione preliminare sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e alternative;
- È stata prodotta la dichiarazione di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale;

Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione

- Ove necessario, nelle tavole rappresentative dei servizi di rete, sono state distinte le reti pubbliche da quelle private;

**Progetto urbanistico - Controllo di conformità e di merito**

**Vincoli e Tutele**

Sull'ambito oggetto di PUA gravano i seguenti vincoli e/o limitazioni:

- paleodossi di accertato interesse idraulico - art. 15 delle norme di PSC;
- area a vulnerabilità bassa – art. 17 delle norme di PSC;
- aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - art. 17 delle norme di PSC;
- reti ecologiche - art.29 delle norme di PSC;
- area con successione stratigrafica costituita da depositi prevalentemente fini (limi e argille), intercalati da corpi ghiaiosi plurimetrici, a partire da una profondità di circa 20 m da p.c., e talora da sottili lenti sabbiose e sabbioso-limose – Capo 1bis delle norme di PSC;
- fascia di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale - art. 34 delle norme di PSC;
- fascia di rispetto archeologico della via Emilia per effetto della tutela *ope legis* ai sensi dell'art.142 Dlgs 42/2004 e s.m.i (Art. 41A, comma 5 del PTCP);
- tutela bene culturale della via Emilia per effetto di vincolo diretto ai sensi art.12 del Dlgs 42/2004 e s.m.i.

Si prescrive il rispetto delle norme richiamate in fase progettuale.

**Verifica parametri urbanistico - edilizi**

Al fine di riassumere i parametri urbanistico - edilizi condizionanti il PUA e verificare il rispetto delle prescrizioni discendenti da PSC e RUE vigenti, di seguito si riportano in sintesi i dati di progetto:

Parametri urb/edil	PSC/POC	RUE	PROGETTO PUA
Superficie territoriale (St)	14.896 mq		14.896 mq
Superficie complessiva max (Sc)	2.400 mq più recupero fabbricati esistenti 180 mq		2.400 mq U.4.2 180 mq U.7 = 2.580 mq
Superficie di Vendita (SV)	1.600 mq		767 mq. U.4.2 833 mq. U.4.2a

Superficie Fondiaria (Sf)			8.478 mq lotti commerciali 1.057 mq lotto pubblico esercizio = 9.535 mq.
Funzioni ammesse	Commercio (U.4.2 alimentare e non alimentare) Residenza Pubblico esercizio		Commercio (U.4.2 alimentare e non alimentare) Pubblico Esercizio (U.7)
Altezza max (H)			6,50 m
Distanza confini proprietà (D1)		5 m e lvl 0,5 (art.6.1.4 c.3 RUE)	verificata
Distanza da confine di zona (D2)		5 m e lvl 0,5 (art.6.1.4 c.4 RUE)	verificata
Distanza tra edifici/distacco (De)		non previsto (art.6.1.4 c.14 RUE)	-
Parcheggi pubblici (P1)	Quantità minime da RUE (art.5.5.16 e 5.5.11 RUE)	Uso U.4.2: 40 mq/100 mq di SC 960 mq → <b>77 p.a.</b> Uso U.7: 40 mq/100 mq di SC 72 mq → <b>8 p.a.</b>	1.032 mq. 84 p.a. verificato
Aree (U): Verde pubblico e Parcheggi pubblici (P2)	Quantità minime da RUE <sup>1</sup>	Uso U.4.2: 60 mq/100 mq di SC 1.440 mq di U Uso U.7 60 mq/100 mq di SC 108 mq di U = 1.548 mq i P2 non sono richiesti (art.5.5.16 RUE)	U: 808 mq in progetto <b>740 mq. da monetizzare<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> La scheda di POC dispone che, In considerazione della previsione del parco pubblico, in sede di PUA il Comune potrà **monetizzare la dotazione di verde pubblico**, finalizzando l'onere relativo alla realizzazione di attrezzature pubbliche nel parco.

<sup>2</sup> Il dato del verde da monetizzare riportato nelle NTA e nello schema di Convenzione non è corretto.

Parcheggi pertinenziali P3 (uso riservato) e P4 (uso comune)	Quantità minime da RUE (art.5.5.12 RUE)	<p>Uso U.4.2a: P3 - SV da 800 a 1.500 mq: n. 1 p.a. per 13 mq di SV di cui 50% P4 <b>65 p.a.</b></p> <p>Uso U.4.2: P3 - SV da 400 a 800 mq: n. 1 p.a. per 25 mq di SV di cui 50% P4 <b>31 p.a.</b></p> <p>Uso U.7: P3 n. 4 p.a. per 100 mq di SV di cui 100% P4 <b>8 p.a.</b></p>	<p>P3: Uso U.4.2a: 100 p.a. Uso U.4.2: 40 p.a. Uso U.7: 8 p.a.  verificato</p>
Parcheggi per disabili		n.1 p.a. ogni 50 o frazione (art.8.2.3 DM n.236/89)	2 posti verificato
Posti bici e motocicli in aree per P1 e P2	Quantità minime da RUE (art.5.5.11 c.16 RUE)	n.1 posto bici/15 p.a. P1-P2 se P1-P2> 20 p.a. → 6 posti min	6 posti verificato
Alberature parcheggi P1 e P2	Quantità minime da RUE (art.5.5.11 RUE)	1albero/5 p.a. se semplice schiera 1albero/8 p.a. se schiera contrapposta  → 84 p.a./5= <b>17 alberi min</b>	<b>17 alberi</b> verificato
Indice di permeabilità (Ip=Sp/SF)	(art.4.3.3 c.14 RUE)	> 0,05 mq/mq per NC	verificabile <sup>3</sup>
Rapporto di copertura (Q=Sq/SF)	(art.4.3.3 c.14 RUE)	Sq ≤ 60% per NC	verificato

Aree in cessione	mq.	
<b>P1</b>	1.259,91	84 p.a.+bici/moto+aiuole
<b>U (Verde)</b>	808,00	<b>740 mq di verde da monetizzare</b>
<b>Viabilità</b>	2.153,25	
<b>Percorsi pedonali</b>	675,29	
	<b>4.896,45</b>	<b>Totale aree di cessione</b>

### **Assetto della Viabilità e percorsi ciclopdonali**

La viabilità pubblica di progetto sarà classificata in categoria F, strada urbana locale, così come previsto dal regolamento Viario, in conformità con il Codice della Strada.

<sup>3</sup> Sulla base degli elaborati presentati, sembrerebbe che la Sp sia ricavata tutta in uno dei tre lotti di intervento. Si precisa che il parametro deve essere rispettato per ogni singolo lotto.

La viabilità privata interna ai lotti (corsie di distribuzione ai parcheggi) dovrà comunque garantire gli standard dimensionali necessari alla sua fruibilità in sicurezza. Si dà atto della modifica apportata alla disposizione dei P3 interni ai lotti, che ha consentito di ottenere una dislocazione più coerente e fruibile e di garantire le minori interferenze possibili fra il traffico privato e le operazioni di carico/scarico legate alle attività commerciali.

Si valuta positivamente il nuovo progetto della rotatoria, con una riduzione del diametro a 34 m e braccio D con percorribilità sia in accesso che in uscita dalla rotatoria.

In relazione al **percorso ciclopeditone** proposto, **ci si riserva di fornire indicazioni in sede di progetto** delle opere di urbanizzazione al fine di armonizzare il tracciato interno al comparto con la rete ciclopeditone esistente e quella in corso di progettazione in comparti limitrofi.

## Pareri

Si prende atto che sono stati richiesti i pareri di competenza a Enel e Hera ad oggi non espressi; in fase di deposito dovrà essere acquisito anche il parere di Citelum in relazione alla pubblica illuminazione.

Eventuali pareri interni saranno acquisiti dall'Ufficio, che provvederà anche, in fase di deposito, a richiedere i necessari pareri ad ARPA, AUSL, Provincia. L'ufficio provvederà inoltre a richiedere parere preventivo alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in merito alla compatibilità del progetto con le tutele presenti.

Si prende atto inoltre che sono in corso le verifiche preventive dell'interesse archeologico previste dalle norme vigenti (D.lgs. 42/04, L. 109/05, D.lgs. 163/06, D.lgs. 62/08).

## Conclusioni istruttorie

Alla luce delle modifiche apportate al progetto e delle integrazioni della documentazione di PUA, si ritiene che il Piano **possa essere depositato a condizione** che a conclusione del periodo di deposito, affinché tecnicamente possa essere proposto in approvazione alla Giunta Comunale, vengano apportate le seguenti integrazioni agli elaborati, meglio dettagliate in precedenza nella presente istruttoria:

- dovranno essere presentate le **dichiarazioni sostitutive di atto notorio** delle proprietà relative alla disponibilità delle aree oggetto dell'intervento;
- l'**elenco elaborati** riportato nelle Norme Tecniche e nella Convenzione dovrà essere coordinato rispetto agli elaborati effettivamente presentati, nello specifico:
  - la Tav. 1 "Inquadramento Urbanistico" viene si chiama in realtà "Aree di intervento – base catastale";
  - devono essere inseriti negli elenchi la "Relazione preliminare sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e alternative" e la "Dichiarazione di esenzione dalle procedure di valutazione ambientale";
  - deve essere specificato che la relazione geologica è costituita dall'elaborato *Relazione geologica e modellazione sismica* e dalla relativa *Integrazione*;
- **gli elaborati grafici di PUA, le NTA e la Convenzione devono essere conformati a quanto rappresentato nella figura 3 contenuta nella presente istruttoria;**

- deve essere prodotto il **computo metrico di massima** relativo alle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione, indispensabile per quantificare l'importo della fidejussione da fornire contestualmente alla stipula della convenzione;
- la Tavola 6 – *Tavola dei vincoli*, deve essere integrata con i vincoli relativi alla via Emilia;
- le **NTA** e lo **schema di Convenzione** devono essere aggiornati sulla base delle indicazioni fornite in dettaglio nella presente istruttoria;

Castelfranco Emilia, 28/11/2017

L'Istruttore Direttivo del Servizio  
**Dott. Arch. Claudia STANZANI**

---

Documento elaborato in formato PDF/A, firmato digitalmente ed  
inviato a mezzo PEC ai sensi delle normative vigenti in materia.

---

L'apposizione della firma digitale al presente documento da parte del Dirigente del settore, arch. Bruno Marino - in sostituzione del Responsabile del Procedimento, arch. Valeria Ventura - ne costituisce accettazione.